BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Ottubru 2023

Alice Vella (K.I. 218446(M))

vs

Joseph Debono (K.I nru. 629952(M))

Kawza Numru: 2
Rikors Numru: 27/2020 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Alice Vella datat 12 ta' Frar 2020 fejn gie premess:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-garaxx numru 3 Triq il-Gudja, Kirkop mikri lill-intimat Joseph Debono bil-kera ta' €466.00 fis-sena jithallas fil-31 ta' Jannar.*

2. *Illi dan il-garaxx inkera hafna qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhala garaxx privat u mhux ghal kummerc u ma jifformax parti mir-residenza ordinarja tal-intimat.*

3. *Ghalhekk l-intimat m'ghandux dritt igedded il-kirja a' tenur tal-Artikolu 1531H Kap 16 Ligijiet ta' Malta u safejn taf l-esponenti l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti kontra talba ta' zgumbrament kif spjegat fl-affidavit anness bhala Dok AV1.*

4. *Illi l-esponenti talbet lill-intimat jikkonsenja c-cwievet kollha u jbattal il-garaxx minn hwejgu kollha sal-31 ta' Jannar 2020 kif jidher mill-kopja Dok AV2 tal-ittra tat-18 ta' Novembru 2019 izda rrifjuta li jaghmel hekk.*

5. *Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord jghaddi sabiex jaghti sentenza fl-ewwel dehra hekk skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u b'hekk jordna l-izgumbrament tal-intimat Joseph Debono mil-garaxx numru 3 Triq il-Gudja, Kirkop fi zmien qasir u perentorju.*

Bl-ispejjez.

Ra l-verbal tas-seduta tat-28 ta' Ottubru 2020 fejn il-Bord, wara li sema sottomisssjonijiet dwar it-talba biex il-kawza tinstema' bid-dispensa mis-smiegh u wara li qies li kien hemm difiza valida x'titressaq biex jigu kontestati t-talbiet attrici, akkorda lill-intimat terminu ta' 20 jum biex jipprezenta r-risposta tieghu.

Ra r-Risposta ta' Joseph Debono datata 11 ta' Novembru 2020 (fol 57) fejn gie eccepit:

Illi filwaqt li hu minnu li l-fond bin-numru 3 fi Triq il-Gudja, Kirkop, ilu li nkera sa minn qabel l-1 ta' Gunju 1995, mhuwiex minnu li l-istess fond inkera bhala 'garaxx privat' u 'mhux ghall-kummerc' kif jinsab allegat fir-rikors promotur.

Il-fond meritu ta' din il-kawza gie mikri ghal skop kummercjali.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra l-verbal tas-seduta tal-20 ta' April 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-12 ta' Gunju 2023 u dik tal-intimat ippreżentata fit-28 ta' Awwissu 2023.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed titlob l-iżgumbrament tal-intimat mill-garaxx 3 fi Triq il-Gudja f'Ħal Kirkop mikri qabel l-1995 ai termini tal-Art. 1531H tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimat wieġeb li jaqbel li l-fond inkera qabel l-1995 iżda jsostni li l-fond inkera mhux bħala garaxx privat iżda bħala fond kummerċjali u b'hekk igawdi mill-protezzjoni li toffri l-Liġi.

Ir-rikorrenti xehdet permezz ta' affidavit (fol 3) li l-fond inkera lill-intimat għall-użu personali tiegħu u mhux għal kummerċ. Fis-seduta tal-20 ta' April 2023 in kontro-eżami żiedet li l-ktieb tal-kera mhuwiex fil-pussess tagħha u l-intimat kien jonqos milli jieħdu miegħu meta jħallas il-kera.

Fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2021 xehed iben ir-rikorrenti, Francesco Vella (fol 60 – 66) li huwa kien mar fil-ħanut tal-intimat madwar għaxar darbiet f'ħinijiet u ġranet varji u dejjem kien magħluq. Xehed li l-ħanut jidher li magħluq u s-shutter iswed u n-numru fuq it-tabella huwa antik hekk kif jidher mir-ritratti esebiti bħala Dok. FV1 sa FV8 (fol 67 sa 74). Ikkonferma li fit-18 ta' Novembru 2019 intbagħtet ittra legali tinterpella lill-intimat sabiex jikkonsenja lura l-pussess tal-garaxx għaliex r-rikorrenti kellha bżonnu (fol 4). Xehed li sa minn April 2020 huwa jkun kuljum fl-akwata tal-fond u ra lill-intimat bejn ħames u sitt darbiet biss fejn rah jidħol għal ftit minuti fil-fond u jerġa joħroġ. In kontro-eżami xehed li konċessjoni tal-garaxx saret minn missieru aktar minn sitta u tletin sena ilu. Kkonferma li l-pussess tal-fond iriduh lura għal skopijiet ta' żvilupp peress li qegħdin jiżviluppaw id-dar maġenb il-garaxx. **Fis-seduta tat-3 ta' Frar 2023 in kontro-eżami ulterjuri** żied (fol 182 sa 185) li madwar tlett xhur qabel is-seduta mar jara x-xorok tal-garaxx u ra tiben, magna ta' karozza u mutur tal-ħart iżda ma ħax ritratti. Mistoqsi f'dik l-okkazjoni kienx ra fliexken tax-xorb jghid li ma jiftakarx izda umbaghad jghid li l-intimat beda jurih u jkellmu fuq whiskey antik li tahulu. X-xhud jghid li flixkun tax-xorb wiehed ra.

Fis-seduti tal-14 ta' Ottubru 2022 u 3 ta' Frar 2023 xehdu Marjes Galea u Marilyn Saliba in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi (fol 165 sa 168 u 178 sa 179) li kkonfermaw li l-intimat huwa reġistrat bħala *sole trader* sa mill-1 ta' Jannar 1999 bin-numru tal-VAT MT1477-3907 li għadu attiv bl-attivita ekonomika relatata mal-ikel u reġistrat Taxi Canteen, Plot 4, Triq il-Mitjar, Ħal Luqa (Dok. MG1 – fol 169 u Dok. MS1 – fol 186 sa 190).

L-intimat xehed permezz ta' affidavit (fol 156 u 157) **u fis-seduti tat-28 ta' Ottubru 2020, tat-18 ta' Jannar 2021, 25 ta' Mejju 2021, 22 ta' Ġunju 2021 u 22 ta' Settembru 2021** (fol 17 sa 22, 75 sa 80, 85 sa 86, 88 sa 90 u 109a sa 109B) li l-fond inkera bħala *storage* u sa minn dejjem kien jużah bħala maħżen għall-ispirti u xorb minħabba n-negozju tiegħu konsistenti f'ħanut tax-xorb. Il-ktieb tal-kera jinsab għand ir-rikorrenti u mal-ħlas kien jingħata biss irċevuta. Ikkonferma li fuq il-ħanut hemm tabella bin-numru tat-telefon antik li m'għadux jintuża u qatt ma kien hemm servizzi ta' dawl u ilma peress li l-fond jintuża bħala store. L-intimat esebixxa l-*profit and loss accounts* tan-negozju tiegħu għas-snin 2015, 2016, 2017, 2018 u 2019 (Dok. DJ1 sa DJ5 – fol 91 sa 108) minfejn jirriżulta li kien qiegħed għamel telf għas-snin 2016 u 2017; l-irċevuti tal-kera maħruġa minn Philip Vella mill-2014 sal-2016 (Dok. JBX1 sa JBX4) u bank draft għall-ħlas tal-kera għas-sena 2017 (Dok. JBX5 – fol 110) u *invoices* in konnessjoni max-xogħol tax-xorb li xtara ai fini tan-negozju tiegħu bejn l-2015 u l-2021 (114 sa 153) li huma lkoll fuq il-ħanut "Welcome Bar" fi Triq il-Mitjar, Ħal Luqa. Huwa esebixxa wkoll

serje ta’ ritratti tal-istore minn gewwa (Dok JD 1 sa 20 – fol 23 sa 42) fejn jidhru xkafef bix-xorb u kaxxi tax-xorb u affarijiet relalatati max-xorb.

In kontro-eżami xehed fis-seduti tat-30 ta’ Mejju 2022 (fol 159A sa 159G) u 3 ta’ Frar 2023 (180 sa 181) li huwa għandu żewġ bars wieħed fi Triq Penza u ieħor Triq il-Mitjar f’Ħal Luqa. Mistoqsi dwar ċertu Anton Scicluna xehed li dan huwa impjegat full-time tiegħu. Ċaħad li kien biegħ in-negozju lil Anton Scicluna jew li n-negozju huwa operat minn Anton Scicluna. Spjega li parti sostanzjali mill-invoices esebiti huma f’isem Anton Scicluna għaliex hu jkun fil-ħanut. L-intimat esebixxa wkoll FS3 ta’ Anton Scicluna (fol 171 sa 176) għall-perjodu mill-2013 sal-2018 minfejn jirriżulta li Anton Scicluna kien impjegat tal-intimat. Anton Scicluna sab impjieg ieħor u minfloku l-intimat impjega lill-iben u mart Anton Scicluna – Sandel u Osuard Scicluna.

IKKUNSIDRA

Ir-rikorrenti tibbaża t-talba tagħha għall-iżgumbrament tal-intimat fuq l-Artikolu 1531H tal-Kodici Ċivili, introdott bl-Att X tal-2009, li jipprovdi kif ġej:-

> *1531H.(1) Fil-każ ta’ garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja* ***u li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali****, fin-nuqqas ta’ ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta’ tiġdid tal-kirja wara l-1 ta’ Ġunju, 2010*

Bl-istess Att, il-leġislatur ta’ tifsira tal-kelmiet ''fond kummerċjali'' għall-finijiet ta’ kiri fl-Artikolu 1525(3):-

> *''fond kummerċjali'' tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta’ qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta’ oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b’liċenza għall-bejgħ ta’ oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta’ ikel jew ta’ xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni.*

Iż-żewġ eċċezzjonijiet għall-Artikolu 1531H huma jekk (i) il-garaxx ikun jifforma parti mid-dar residenzjali mikrija lill-inkwilin bħala r-residenza ordinarja tiegħu jew jekk (ii) il-garaxx ikun jikkostitwixxi fond kummerċjali, fil-parametri tat-tifsira fl-Artikolu 1525(3) tal-Kap. 16. Għalhekk l-ewwel li jrid jiġi stabbilit huwa n-natura tal-fond. Jekk il-fond ma jitqiesx bħala garaxx, l-Artikolu 1531H tal-Kap. 16 li fuqu hija msejjsa l-azzjoni mhuwiex applikabbli u jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi.

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) diġa kellha quddiemha każ simili fejn kellu jiġi deċiż jekk in-natura ta' fond mikri kienetx ta' garaxx jew fond kummerċjali. Fis-sentenza **Carmen Debono vs Mary Doris D'Amato (App. Inf. Nru. 41/20LM)** deċiża fit-8 ta' Frar 2023, qieset li n-natura għandha tiġi determinata skont l-użu tal-fond. Id-dehra ta' barra tal-fond u dik tal-istruttura tiegħu minn ġewwa, m'għandhiex tkun konklużiva dwar l-użu attwali:

> *Il-Qorti tirrileva li d-dehra ta' barra tal-fond u dik tal-istruttura tiegħu minn ġewwa, m'għandhiex tkun konklużiva dwar l-użu attwali tiegħu, u dan tal-aħħar għandu jkun il-fattur determinanti.*

Żiedet li f'każijiet simili l-oneru tal-prova jinkombi fuq l-attriċi li trid tipprova li l-fond jintuża għall-iskop ta' garaxx u fin-nuqqas l-azzjoni tfalli. Ġie osservat ukoll li f'dawn iċ-ċirkostanzi l-Bord m'għandux jinoltra ruħu fil-kwistjoni jekk il-fond huwiex tassew qiegħed effettivament isir użu minnu b'mod kummerċjali bħala 'maħżen' u ġaladarba l-attriċi tistrieħ fuq l-artikolu 1531H tal-Kap. 16, m'għandha tqum l-ebda kwistjoni oħra li ma tinkwadrax f'dan l-artikolu.

Ir-rikorrenti u binha Francesco Vella jsostnu li l-fond dejjem inkera bħala garaxx. Francesco Vella jixhed ukoll li dan jirriżulta mill-ktieb tal-kera. Sal-2018 il-kera dejjem ġiet aċċettata minn Philip Vella u l-irċevuti kienu jinħarġu minnu. L-irċevuti tal-kera maħruġa lill-intimat għas-snin 2014 u 2015 u sal-31 ta' Jannar 2016 jindikaw il-fond bħala "garaxx". Dawn l-irċevuti huma l-unika prova li tirriżulta mill-atti li jikkorraboraw l-użu tal-fond bħala garaxx. Izda Pjuttost il-provi mressqa fl-atti aktar jissostanzjaw il-verżjoni tal-intimat. Qabel xejn il-Bord josserva li l-irċevuta tal-kera sussegwenti mmarkata bħala JBX4 datata 21 ta' Marzu 2016 tindika l-fond mikri mhux bhala 'garaxx' izda bħala "post".

Di piu mir-ritratti esebiti mill-intimat jirriżulta li l-fond jintuża għall-ħażna ta' xorb alkoħoliku u saħansitra jinħażnu fih numru sostanzjali ta' tramunġani bl-inbid fihom – oġġetti lkoll relatati mal-attivita kummerċjali tal-intimat konsistenti f'ħanut tax-xorb liema attivita' hija rikonoxxuta wkoll mill-errarju pubbliku u sostanzjata mill-invoices ta' fornituri tal-intimat li jkopru l-perjodu mis-sena 2015 sas-sena 2021. Hija wkoll indikattiva t-tabella antika li tinsab mal-faċċata tal-fond. In-numru tat-telefon indikat m'għandux il-prefiss "21". Dan ifisser li t-tabella ilha esposta għall-pubbliku sa minn qabel is-sena 2001 (meta sar obbligatorju l-prefiss "21" fil-linji tat-telefon), madwar sbatax-il sena qabel il-mewt ta' Philip Vella. Din it-tabella kellha tagħti indikazzjoni biżżejjed lill-pubbliku ġenerali tal-użu li kien isir mill-fond. Il-Bord jikkunsidra wkoll li fil-kontro-eżami tiegħu Francesco Vella kkonferma li ftit xhur qabel daħal jew ra gewwa tal-fond u kien evażiv ghall-ahhar dwar x'ra dakinhar hemm gew.

Fiċ-ċirkostanzi l-Bord iqis li r-rikorrenti naqset milli tipprova li l-użu tal-fond huwa dak ta' 'garaxx' u b'hekk l-Art. 1531H tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta mhuwiex applikabbli.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn il-motivi il-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawza billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat, jiċħad it-talba attriċi bl-ispejjeż a karigu tal-istess attriċi.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Ottubru 2023